Deutscher Bundestag
4. Wahlperiode

Drucksache IV/1323

# Erster Schriftlicher Bericht

## des Rechtsausschusses
## (12. Ausschuß)

## über den von der Bundesregierung eingebrachten Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften

## — Drucksache IV/806 —

## A. Bericht des Abgeordneten Dr. Hauser *)

## B. Antrag des Ausschusses

Der Bundestag wolle beschließen,

den Gesetzentwurf — Drucksache IV/806 — mit Ausnahme der im Ausschuß zurückgestellten und noch weiter anhängig bleibenden Vorschriften **) in der aus der anliegenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Bonn, den 12. Juni 1963

**Der Rechtsausschuß**

| **Hoogen** | **Dr. Hauser** |
|---|---|
| Vorsitzender | Berichterstatter |

---

*) *folgt als zu Drucksache IV/1323*

**) *zurückgestellt: Artikel I Nr. 1 bis 8, 11, 13, 14, 15 (§§ 565 b, 565 c), 16, 17, Artikel II, Artikel III Nr. 3, 4, Artikel IV §§ 2, 3, 4*

Druck: Bonner Universitäts-Buchdruckerei, 53 Bonn
Alleinvertrieb: Dr. Hans Heger, 532 Bad Godesberg,
Postfach 821, Goethestraße 54, Tel. 6 35 51

# Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes
zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften
— Drucksache IV/806 —

mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses
(12. Ausschuß)

| Entwurf | Beschlüsse des 12. Ausschusses |
|---|---|
| **Entwurf eines Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften** | **Entwurf eines Ersten Gesetzes zur Änderung mietrechtlicher Vorschriften** |
| Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen: | Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen: |
| Artikel I | Artikel I |
| **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs** | **Änderung des Bürgerlichen Gesetzbuchs** |
| Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert: | Das Bürgerliche Gesetzbuch wird wie folgt geändert: |
| 9. § 554 wird wie folgt gefaßt: | **1.** § 554 wird wie folgt gefaßt: |
| „§ 554 | „§ 554 |
| Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teiles des Mietzinses im Verzug ist; *ist Wohnraum nicht zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet, so ist der Rückstand nur dann als erheblich anzusehen, wenn er* den Mietzins für *mindestens einen* Monat erreicht. Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn *der Mieter den Vermieter befriedigt, bevor sie erfolgt.* | Der Vermieter kann das Mietverhältnis ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist kündigen, wenn der Mieter<br>**1.** für zwei aufeinanderfolgende Termine mit der Entrichtung des Mietzinses oder eines nicht unerheblichen Teils des Mietzinses in Verzug ist, **oder**<br>**2. in einem Zeitraum, der sich über mehr als zwei Termine erstreckt, mit der Entrichtung des Mietzinses in Höhe eines Betrages in Verzug gekommen ist, der den Mietzins für zwei Monate erreicht.** |
| *Die Kündigung* wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. | Die Kündigung ist ausgeschlossen, wenn **der** Vermieter **vorher** befriedigt **wird. Sie** wird unwirksam, wenn sich der Mieter von seiner Schuld durch Aufrechnung befreien konnte und unverzüglich nach der Kündigung die Aufrechnung erklärt. |
| | **Ist Wohnraum vermietet, so gelten ergänzend die folgenden Vorschriften:**<br>**1. Im Falle des Absatzes 1 Satz 1 Nr. 1 ist der rückständige Teil des Mietzinses nur dann als nicht unerheblich anzusehen, wenn er den Mietzins für einen Monat** |

| Entwurf | Beschlüsse des 12. Ausschusses |
|---|---|
| | **übersteigt; dies gilt jedoch nicht, wenn der Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist.** |
| *Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum* wird die Kündigung auch dann unwirksam, wenn bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Mietzinses und der fälligen Entschädigung nach § 557 Abs. 1 der Vermieter befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist. | **2.** Die Kündigung wird auch dann unwirksam, wenn bis zum Ablauf eines Monats nach Eintritt der Rechtshängigkeit des Räumungsanspruchs hinsichtlich des fälligen Mietzinses und der fälligen Entschädigung nach § 557 Satz 1 der Vermieter befriedigt wird oder eine öffentliche Stelle sich zur Befriedigung verpflichtet. Dies gilt nicht, wenn der Kündigung vor nicht länger als zwei Jahren **bereits** eine nach Satz 1 unwirksame Kündigung vorausgegangen ist. |
| Der Vermieter *von Wohnraum* kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht berufen." | **3.** Der Vermieter kann sich auf eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung nicht berufen." |
| *10.* Nach § 554 werden folgende §§ 554a und 554b eingefügt: | **2.** Nach § 554 werden folgende §§ 554a und 554b eingefügt: |
| „§ 554a | „§ 554a |
| Ein Mietverhältnis über Räume kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden nachhaltig stört, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Auf eine entgegenstehende Vereinbarung können sich die Vertragsteile nicht berufen. | Ein Mietverhältnis über Räume kann ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist gekündigt werden, wenn ein Vertragsteil schuldhaft in solchem Maße seine Verpflichtungen verletzt, insbesondere den Hausfrieden **so** nachhaltig stört, daß dem anderen Teil die Fortsetzung des Mietverhältnisses nicht zugemutet werden kann. Auf eine entgegenstehende Vereinbarung können sich die Vertragsteile nicht berufen. |
| § 554b | § 554b |
| Auf eine Vereinbarung, nach welcher *der Vermieter von Wohnraum* zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen berechtigt sein soll, *können sich die Vertragsteile* nicht berufen." | **Der Vermieter von Wohnraum kann sich** auf eine Vereinbarung, nach welcher **er** zur Kündigung ohne Einhaltung einer Kündigungsfrist aus anderen als den im Gesetz genannten Gründen berechtigt sein soll, nicht berufen." |
| | **3. § 556a Abs. 8 erhält folgende Fassung:** |
| | **„Diese Vorschriften gelten nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art."** |
| *12.* Nach § 556a wird folgender § 556b eingefügt: | **4.** Nach § 556a wird folgender § 556b eingefügt: |
| „§ 556b | „§ 556b |
| Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so *gilt § 556a entsprechend. Der Vermieter kann die Einwilligung zur Fortsetzung des Mietverhältnisses verweigern, wenn der Mieter den Widerspruch nicht drei Monate vor Ablauf der Zeit, für die das Mietverhältnis eingegangen ist, erklärt hat.* | Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen, so **kann der Mieter die Fortsetzung des Mietverhältnisses verlangen, wenn sie auf Grund des § 556a im Falle einer Kündigung verlangt werden könnte. Im übrigen gilt § 556a sinngemäß.** |

| Entwurf | Beschlüsse des 12. Ausschusses |
|---|---|
| *§ 556a gilt nicht für Mietverhältnisse der im § 565 Abs. 3 genannten Art."* | **Hat der Mieter die Umstände, welche das Interesse des Vermieters an der fristgemäßen Rückgabe des Wohnraums begründen, bei Abschluß des Mietvertrages gekannt, so sind zugunsten des Mieters nur Umstände zu berücksichtigen, die nachträglich eingetreten sind."** |
| | **5. Nach § 564 wird folgender § 564a eingefügt:** |
| | **„§ 564a** |
| | **Die Kündigung eines Mietverhältnisses über Wohnraum bedarf der schriftlichen Form. Dies gilt nicht für Wohnraum, der zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist, und für Mietverhältnisse der in § 565 Abs. 3 genannten Art."** |
| *15.* Nach § 565 *werden* folgende §§ 565a, *565b und 565c* eingefügt: | **6.** Nach § 565 **wird** folgender § 565a eingefügt: |
| „§ 565a | „§ 565a |
| Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen und ist vereinbart, daß es sich mangels Kündigung verlängert, so tritt die Verlängerung ein, wenn es nicht nach den Vorschriften des § 565 gekündigt wird. | Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum auf bestimmte Zeit eingegangen und ist vereinbart, daß es sich mangels Kündigung verlängert, so tritt die Verlängerung ein, wenn es nicht nach den Vorschriften des § 565 gekündigt wird. |
| Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, so gilt es nach Eintritt der Bedingung als auf unbestimmte Zeit verlängert. | Ist ein Mietverhältnis über Wohnraum unter einer auflösenden Bedingung geschlossen, so gilt es nach Eintritt der Bedingung als auf unbestimmte Zeit verlängert. **Kündigt der Vermieter nach Eintritt der Bedingung und verlangt der Mieter auf Grund des § 556a die Fortsetzung des Mietverhältnisses, so sind zu seinen Gunsten nur Umstände zu berücksichtigen, die nach Abschluß des Mietvertrages eingetreten sind.** |
| Auf eine abweichende Vereinbarung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist. | Auf eine **zum Nachteil des Mieters** abweichende Vereinbarung kann sich der Vermieter nur berufen, wenn Wohnraum zu nur vorübergehendem Gebrauch vermietet ist **oder es sich um ein Mietverhältnis der in § 565 Abs. 3 genannten Art handelt."** |
| *18.* Nach § 570 wird folgender § 570a eingefügt: | **7.** Nach § 570 wird folgender § 570a eingefügt: |
| „§ 570a | „§ 570a |
| Bei einem Mietverhältnis über Wohnraum gelten, wenn der Wohnraum an den Mieter überlassen ist, für ein vereinbartes Rücktrittsrecht die Vorschriften dieses Titels über die Kündigung und ihre Folgen entsprechend." | unverändert |
| *19.* § 580 wird wie folgt gefaßt: | **8.** § 580 wird wie folgt gefaßt: |
| „§ 580 | „§ 580 |
| Die Vorschriften über die Miete von Grundstücken gelten, soweit nicht ein anderes bestimmt ist, auch für die Miete von Wohnräumen und anderen Räumen." | unverändert |

Entwurf

Artikel *III*

**Änderung sonstiger Gesetze**

1. In § 23 Nr. 2 Buchstabe a und § 200 Abs. 2 Nr. 4 des Gerichtsverfassungsgesetzes werden zwischen den Worten „Räumung" und „sowie" folgende Worte eingefügt:

   „, wegen Fortsetzung des Mietverhältnisses über Wohnraum auf Grund der §§ 556 a 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs".

2. Artikel X § 8 Nr. 1 des Gesetzes über den Abbau der Wohnungszwangswirtschaft und über ein soziales Miet- und Wohnrecht vom 23. Juni 1960 (Bundesgesetzbl. I S. 389) wird wie folgt geändert:

   a) Im Satz 2 wird unter Ersetzung des Punktes durch ein Semikolon folgender Halbsatz angefügt:

      „auf die Kündigung ist das neue Recht anzuwenden."

   b) Folgender Satz 3 wird angefügt:

      „Die Frist für die Erklärung des Widerspruchs nach §§ 556 a, 556 b des Bürgerlichen Gesetzbuchs läuft nicht ab, bevor der Mieter erneut zur Hauptsache verhandelt hat."

Beschlüsse des 12. Ausschusses

Artikel **II**

**Änderung sonstiger Gesetze**

1. unverändert

2. unverändert

**3. In § 54 Abs. 2 des Mieterschutzgesetzes, zuletzt geändert durch Artikel II des Gesetzes über die Gewährung von Miet- und Lastenbeihilfen und des Mieterschutzgesetzes vom 10. April 1961 (Bundesgesetzbl. I S. 421), wird folgender Satz 2 angefügt:**

**„Jedoch bleiben die §§ 19 bis 23 b, 28, 28 a und 29, soweit sie bisher unmittelbar oder auf Grund der §§ 31 a und 31 b anzuwenden waren, auch weiterhin anwendbar; soweit in den hiernach anwendbar bleibenden Vorschriften die Anwendung anderer Vorschriften vorausgesetzt ist, bleiben auch diese anwendbar."**

**4. § 30 Abs. 3 des Wohnraumbewirtschaftungsgesetzes erhält folgende Fassung:**

**„(3) Absatz 1 gilt entsprechend, wenn ein Mieter auf Grund einer Kündigung des Vermieters oder infolge Zeitablaufs zur Räumung verurteilt ist, es sei denn, daß**

**a) Tatsachen vorliegen, die eine Aufhebung des Mietverhältnisses nach den §§ 2 und 3 des Mieterschutzgesetzes gerechtfertigt hätten,**

**b) Umstände vorlagen, unter denen bei einer Werkwohnung der Mieterschutz nach § 20 Satz 2 des Mieterschutzgesetzes entfallen würde."**

| Entwurf | Beschlüsse des 12. Ausschusses |
|---|---|
| Artikel *IV* | Artikel **III** |
| **Schlußvorschriften** | **Schlußvorschriften** |
| § 1 | § 1 |
| Ein Mietverhältnis, das *zur Zeit des Inkrafttretens dieses Gesetzes* besteht, richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht. | Ein Mietverhältnis, das **in dem Zeitpunkt** besteht, **in dem das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 unanwendbar wird oder außer Kraft tritt,** richtet sich von diesem Zeitpunkt an nach dem neuen Recht. |
| § 5 | § **2** |
| Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. *Rechtsverordnungen, die auf Grund dieses Gesetzes erlassen werden, gelten im Land Berlin nach § 14 des Dritten Überleitungsgesetzes.* | Dieses Gesetz gilt nach Maßgabe des § 13 Abs. 1 des Dritten Überleitungsgesetzes vom 4. Januar 1952 (Bundesgesetzbl. I S. 1) auch im Land Berlin. |
| § *6* | § **3** |
| (1) Artikel *III* Nr. 2 *und 3* sowie Artikel *IV* treten am ..... in Kraft. | (1) Artikel **II** Nr. 2 sowie Artikel **III** treten am **1. August 1963** in Kraft. |
| (2) Im übrigen tritt dieses Gesetz mit dem Außerkrafttreten des Mieterschutzgesetzes in Kraft, in den in § 54 Abs. 2, 3 des Mieterschutzgesetzes genannten Gebieten jedoch mit dem Tage, von dem an das Mieterschutzgesetz nach seinem § 54 Abs. 2, 3 nicht mehr anzuwenden ist. | (2) unverändert |